



## Conseil supérieur du logement

**Avis n° 38 du Conseil supérieur du logement du 19 septembre 2012 relatif à la révision du Schéma de développement de l'espace régional (SDER) – Consultation sur la proposition d'objectifs**

En sa séance du 28 juin 2012, le Gouvernement wallon a approuvé les propositions d'objectifs relatifs au Schéma de développement de l'espace régional plus communément ramené sous l'acronyme « SDER ».

Suivant son courrier du 26 juillet 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, Monsieur Philippe Henry sollicite l'avis du Conseil supérieur du logement sur ledit projet.

A savoir que divers séminaires thématiques ont été organisés entre les 5 et 12 septembre 2012 dans les locaux du Secrétariat général du SPW :

- Séminaire 1 : Habitat durable ;
- Séminaire 2 : Economie ;
- Séminaire 3 : Transports durables ;
- Séminaire 4 : Patrimoine et ressources.

Notons que les Conseils communaux seront eux consultés dans un second temps, c'est-à-dire en décembre 2012.

Afin de rendre son avis tout en restant dans les limites telles que fixées dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable (art. 200), le Conseil supérieur du logement s'est concentré sur le PILIER I dont l'objectif est de répondre aux besoins des citoyens en logements et en services et développer l'habitat durable.

A la lecture des différents points, le Conseil se réjouit face aux différents objectifs énumérés qui vont de la répartition de nouveaux logements, de l'accessibilité à un logement décent pour tous, à l'adaptation du parc de logement actuel en passant par les services accessibles à tous sans oublier l'aménagement durable des villes et villages. Le Conseil apprécie l'existence de ces objectifs et l'effort de quantification de ceux-ci.

Toutefois, le Conseil se permet de s'interroger sur la question des moyens financiers – publics et privés – et légaux nécessaires à la mise en œuvre de ce dispositif.

A titre d'exemple, il est légitime de s'inquiéter de savoir si les évolutions que le Gouvernement wallon est en train d'impulser au CWATUPE s'inscriront dans la logique de ce nouveau SDER et si elles permettront d'en concrétiser les ambitions.

En matière financière, le Conseil s'interroge sur la disponibilité de moyens en vue de rencontrer les objectifs formulés en matière de création de logements à moindre coût, de maîtrise de la disponibilité foncière des terrains, de l'isolation thermique de plusieurs centaines de milliers de logements d'ici 2040, du remplacement de 3.500 logements non-améliorables par an, etc.

Le Conseil se pose également la question des leviers (subsidés, incitations, interdictions...) qu'il faudra activer pour atteindre ces objectifs.

La question est également posée de savoir si les volontés individuelles, celles des particuliers, des associations et des entreprises, correspondront aux projections tracées par le nouveau SDER. Ainsi, considérer que les zones d'habitat seraient plus idéalement concentrées à proximité de tel ou tel pôle de centralité ne permettra pas de décréter que des emplois se créeront pour offrir des possibilités de développement professionnel et social à de nouveaux citoyens.

De même, les objectifs formulés en matière de mixité sociale ou générationnelle par exemple, que chacun partage, ne manquent pas d'interpeller lorsqu'on se place sous l'angle des moyens légaux et financiers disponibles et mis en œuvre pour y parvenir.

Par ailleurs, le développement de modes d'habiter différenciés, rendus nécessaires par la crise du logement, suppose des réaffectations et de nouvelles utilisations de fait de territoires qui n'étaient pas initialement destinés au logement. Il importe que les impulsions à donner au développement de l'espace régional tiennent compte de ces évolutions sociales et sociologiques, en particulier des initiatives populaires constitutives de réponses à cette crise, pour veiller à les intégrer et les accompagner. Les réflexions et travaux encore à venir pourraient utilement aborder cette question sociale sous l'angle des marges d'initiatives et d'expérimentations qui sont laissées à la population lorsqu'elle est obligée de développer des solutions alternatives, faute de réponses structurelles suffisantes et adaptées.

Le Conseil se doit de réclamer plus de précisions à ce niveau et souligne que le SDER se doit d'être complet afin de traduire de manière opérationnelle les différents objectifs à poursuivre.

A titre d'exemple et pour ne citer que le point relatif à la création de logements nouveaux sur l'ensemble du territoire, le Conseil, après réflexion, ne peut que constater que ce coût sera très élevé.

Le Conseil se permet de souligner qu'à la lecture globale du document, il constate que tous les points énumérés sont prioritaires. Or, afin d'optimiser au mieux les moyens qui seront mis en œuvre, le Conseil suggère de déterminer une hiérarchisation des priorités au niveau des objectifs à atteindre ce qui permettrait d'obtenir une certaine cohérence au niveau du dispositif qui sera ainsi mis en place.

La question des « territoires centraux urbains et ruraux » et celle des « pôles urbains et ruraux », qui semble se substituer à la notion de « bassins de vie », sans pour autant la définir davantage, ne manque pas d'interpeller. Outre le problème de la définition du concept, l'on observe que tout devrait idéalement y être réuni, voire concentré : l'habitat bien sûr, mais aussi les équipements communautaires et collectifs dits « structurants », les dispositifs de mobilité, les commerces, les entreprises, les espaces verts accessibles, etc. A moins d'oser la verticalité, il est permis de s'interroger sur les limites physiques et économiques de cette perspective.

Le Conseil s'interroge également quant à l'articulation qui sera opérée entre le CWATUPE et les différents points du SDER.

Le Conseil plaide également pour que l'objectif du SDER soit l'occasion de réviser les plans de secteur dont le caractère devient peu à peu obsolète.

Le Conseil propose à son niveau de solliciter les différents partenaires impliqués dans le projet par le biais de l'organisation de séances d'informations détaillées quant aux enjeux du SDER proprement dits.

En conclusion, étant donné que le Conseil supérieur du logement ne connaît pas tous les contours de ce projet, le Conseil est en attente d'un dispositif plus concret qui permettrait d'éclairer les zones d'ombre mises en exergue ci-dessus et souhaite fortement avoir l'occasion de donner son avis sur les étapes et documents qui suivront ce document-ci.

